

Städtebauliches Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Wohnquartier Herler Straße in Köln-Buchheim

Beurteilung der Jury:

Die Mehrfachbeauftragung wurde am 21.02.2014 entschieden. Mit einstimmigem Beschluss wurde der Entwurf des Büros 3Pass Architekt/innen Stadtplaner/innen Koob Kusch BDA mit dem ersten Rang ausgezeichnet. Die Jury empfiehlt der Eigentümerin einstimmig, "die Arbeit mit dem ersten Rang zur Grundlage für die städtebauliche Rahmenplanung zu wählen" und damit zur Grundlage des Bebauungsplans zu machen.

"Die Arbeit reagiert mit differenzierten Außenräumen und angemessener Distanz auf das heterogene Umfeld. Die städtebauliche Figur erzeugt eine gute Verflechtung mit dem Ort. Die fingerförmigen Zeilenbauten verzahnen das Quartier gekonnt mit dem östlichen Freiraum, angedeutete Blockränder runden die Bestandsbauten selbstverständlich ab. Eine klare Wegeführung mit deutlicher Hierarchieausbildung ermöglicht eine gute Orientierung. Die Dichte wird durch ein Zusammenspiel aus Öffnung und Schließung der Freiräume relativiert und aufgelockert, wodurch ein angenehmer städtebaulicher Maßstab entsteht.

Die Lage der Kita ist gut gewählt, eine Überbauung mit Mietwohnungsbau und Besonderen Wohnformen überzeugend aufgezeigt. Der innerhalb des Quartiers gestreute Wohnungsmix wird positiv aufgenommen. Die Konzeption der Wohnungen ist grundsätzlich überzeugend. Die Fassadengestaltung zum öffentlichen Raum ist angenehm und zurückhaltend. Der Entscheidung, nicht an die Brandwand im Südosten anzubauen, wird gefolgt, das Problem mit der Baulast muss gleichwohl noch gelöst werden. Kritisch wird wegen ihrer Nähe zu der Schule die Lage der TG-Ausfahrt an der nördlichen Grundstücksgrenze gesehen.

Die Wirtschaftlichkeit liegt im unteren Durchschnitt, wobei eine bessere Ausnutzung im Bereich der 3-geschossigen Stadthäuser gesehen wird. Weiteres Potenzial müsste noch aufgezeigt werden.

Der Entwurf zeigt sehr gute Voraussetzungen für eine Klimaschutzsiedlung."

1. Planungsziel

1.1. Städtebauliches Konzept

Im Innenbereich des Blocks werden die westlichen Rückseiten sowie die nördlichen Zeilen- und Garagenbauten durch eine Blockrandbebauung abgeschirmt, die an die Bebauung an der Wuppertaler Straße anschließt. Diese Blockrandbebauung weist entsprechend der angrenzenden Bestandsbebauung überwiegend drei bis vier Geschosse, in Teilbereichen auch fünf Geschosse auf.

Im zentralen westlichen Bereich befinden sich drei unterschiedlich ausgerichtete viergeschossige Zeilenbauten mit fünfgeschossigen Kopfbauten, die das Quartier zur angrenzenden Grünfläche öffnen. Durch die Krümmung der nördlichen Zeile entsteht im Zusammenspiel mit der nördlichen und westlichen Bebauung ein zentraler Quartiersplatz. Auf der Südseite der Zeilen entstehen jeweils Gärten bzw. Balkone für die Bewohner.

Teile der Siedlung sollen als Klimaschutzsiedlung entwickelt werden.

1.2. Wohnnutzung

Es sollen insgesamt circa 200 Wohneinheiten entstehen. Es wird ein Wohnungsmix aus Miet-, Eigentums- und öffentlich geförderten Wohnungen und einem kleinen Anteil an gemeinschaftlichen Wohnformen angestrebt. Die unterschiedlichen Wohnungstypologien werden über das Quartier verteilt errichtet. Es besteht von Seiten der Vorhabenträgerin die Absicht, einen Teil der Wohnungen im Bestand zu halten und einen Teil später weiter zu veräußern.

1.3. Kindertagesstätte

Neben der Wohnnutzung soll im Plangebiet eine Kindertagesstätte mit einer Nutzfläche von circa 900 m² sowie einer notwendigen Freifläche von circa 1 500 m² entstehen. Diese ist im nordöstlichen Teil des Quartiers angeordnet und erfüllt somit gleichzeitig die Funktion eines Puffers zur angrenzenden Sportfläche.

1.4. Erschließung

Das Quartier wird durch eine zentrale Tiefgarage unterbaut, welche den ruhenden Verkehr aufnimmt. Die Zufahrt erfolgt über die Tordurchfahrt an der Herler Straße, die Ausfahrt liegt an der Wuppertaler Straße im Bereich des Vorplatzes.

Im Nordwesten ist an die Wuppertaler Straße zudem die Zufahrt für den Besucherparkplatz als auch die Erschließung für den Bringverkehr der Kindertagesstätte angeschlossen. Hinter der Tordurchfahrt an der Herler Straße ist ein weiterer Besucherparkplatz geplant.

Durch die geplante Unterkellerung des Quartiers mit einer großen Tiefgarage kann das neue Wohnquartier oberirdisch weitgehend autofrei gehalten werden. So soll ein durchgrüntes oberirdisches Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer entstehen. Eine zusätzliche Fußwegeverbindung zur Deutschordensstraße soll durch die Aktivierung einer Tordurchfahrt geschaffen werden.

In der Tiefgarage wird ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro Wohneinheit (Stp./WE) realisiert. Mit dem Kauf des Grundstücks wurde die Verpflichtung eingegangen, zusätzlich weitere 63 Stellplätze für die südliche Wohnbebauung zu realisieren. Die derzeit oberirdisch gelegenen Stellplätze werden ebenfalls in der Tiefgarage untergebracht.

1.5. Freiraum

Durch Sichtbeziehungen soll das Quartier mit der angrenzenden Grünfläche und durch Wege in das Viertel vernetzt werden. Die internen Plätze und Wege des Quartiers sollen zur Identitätsbildung einheitlich gestaltet werden.

Ein mit Platanen überstellter Baumplatz soll das Entrée an der Wuppertaler Straße markieren. Die Platanen sollen sich als Baumreihe bis zum Quartiersplatz fortsetzen. Dort sollen sie ein Baumdach über einer wassergebundenen Wegedecke bilden, die mit Bänken und einer Fläche zum Boulespiel ausgestattet ist.

Die ausgestaltete Landschaft des zentralen öffentlichen Spielangers soll im Wesentlichen aus einem Fallschutzbelag bestehen und im Osten zu einer lebhaften beispielbaren Hügellandschaft ausmodelliert werden.

Die halböffentlichen Bereiche des nachbarschaftlichen Miteinanders sollen Rasenpflasterteppiche mit vielfältigen Spiel- und Sitzangeboten bilden. Private Terrassenbereiche sollen hinter abgeschirmten und leicht erhabenen Gräserfeldern liegen. Diese sollen über großzügige Sitzstufen an die nachbarschaftlichen Begegnungs- und Kommunikationszonen angebunden werden.